

# ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ

Част III от Проспекта за вторично публично предлагане на облигации

**EUR 4 000 000 облигационен заем**

4 000 Обикновени облигации

**Идентификационен номер: No BG2100030068**

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в облигациите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.

---

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 4 и сл. от настоящия документ, “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ.

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Документа за предлаганите ценни книжа и Регистрационния документ с решение № 959-Е от 04.10.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

---

Членовете на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а одиторите - за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Отговорност за изготвянето на Проспекта на корпоративни облигации, емитирани от “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, носи инвестиционният посредник “Ти Би Ай Инвест”ЕАД.

**01.09.2006 г.**

## 1. ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ – ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф. д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

**Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:**

- Анна Петрова Захаријева - Председател на Съвета на директорите;
- Дора Иванова Цолова - Член на Съвета на директорите;
- Маню Тодоров Моравенов – Член на съвета на директорите и Изпълнителен Директор;

Дружеството не е упълномощавало **прокурист** или търговски пълномощник.

**Обслужваща банка** “Обединена българска банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, ул. “Света София” № 5;

**Банка-довереник на облигационерите по настоящата емисия облигации:** “Обединена българска банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, ул. “Света София” № 5;

**Банка Депозитар** “Обединена Българска Банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община “Възраждане”, ул. “Света София” №5;

**Обслужващо дружество:** “ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н “Лозенец”, ул. “Атанас Дуков” №36;

**Дружество, обслужващо счетоводното отчитане на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** “Камен Каменов” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ж.к. Яворов, бл. 23, вх. 4, ет. 2;

**Инвестиционният посредник** “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5, пласира настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане до ограничен кръг /не повече от 50 бр./ институционални инвеститори. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД изготви настоящият Проспект за вторично публично предлагане на емисията облигации. Емитентът няма други отношения с инвестиционни посредници във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите от настоящата емисия.

**Правен консултант** на Дружеството по отношение на неговата оперативна дейност, вкл. и по тази емисия облигации, е Константин Димитров – юрисконсулт на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;

**Одитор** на Дружеството за 2005 г. и към настоящия момент е Бойко Костов с адрес: град София 1000, ж.к. “Младост” 1, бл. 91Б, вх. Г, ап. 84;

**Отговорни за изготвянето на Резюмето са:**

1. Здравко Иванов – Финансов анализатор във “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
2. Ралица Пеева – Експерт “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;

Изброените по горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че:

- (1) при изготвянето на Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Резюмето не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД не са **предложители** (по смисъла на параграф 1, т. 5 от Допълнителните разпоредби на Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа) на настоящата емисия облигации.

### 1.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.07.2005 и 31.07.2006 г.

<b>ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.07.2006</b>
Приходи от основната дейност	-	-
Печалба/загуба от основната дейност	(23)	(87)
Нетна печалба/загуба от дейността	(24)	(144)
Активи	480	31 633
Нетни активи	476	25 466
Брой акции	500 000	25 350 000
Дивидент на акция	-	-

### 1.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, които се основават на изготвения съгласно Международните

счетоводни стандарти, одитиран финансов отчет към 31.12.2005 г. и неодитиран отчет към 31.07.2006 г.

<b>ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.07.2006</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>476</b>	<b>25 466</b>
- Основен капитал	500	25 350
- Резерви	-	284
- Финансов резултат	(24)	(168)
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>-</b>	<b>5 867</b>
<i>вкл. обезпечен дълг</i>	-	5 867
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>4</b>	<b>300</b>
<i>вкл. обезпечен дълг</i>	-	-

### 1.3. ПРИЧИНИ ЗА ВТОРИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Първичното предлагане на облигации се извърши чрез частно предлагане до ограничен брой (до 50 лица) институционални и професионални инвеститори по смисъла на § 1, т. 1 от ДР на ЗППЦК. След записването на ценните книжа и сключването на облигационния заем, те ще се регистрират за търговия на неофициален пазар на облигации на БФБ-София АД (след издаване на потвърждение на проспекта от Комисията за финансов надзор) с цел повишаване тяхната ликвидност и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

Емитентът не очаква приходи от вторичната търговия на регулиран пазар на БФБ-София АД.

Настоящата емисия е целева и набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на изграждане и пускане в експлоатация на хотелски комплекс в гр. Банско, комплекс «Свети Иван Рилски».

### 1.4. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

#### *1.4.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)*

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

#### *1.4.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Основната част от активите на Дружеството са и ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти* - Дружеството реализира и ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме стабилен тренд на повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

*Намаление на равнището на наемите* - Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

*Увеличаване на цените на строителството* - Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти "до ключ" при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

#### *1.4.1.2. Повишение на застрахователните премии*

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите

оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

#### *1.4.1.3. Забава при придобиването на имоти*

Дружеството инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

#### *1.4.1.4. Неликвидни инвестиции*

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба “на зелено”), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

#### *1.4.1.5. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти*

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му

от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. Предвижда се също така извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

#### *1.4.1.6. Свободни имоти и необходимост от преустройство*

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

#### *1.4.1.7. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти*

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

#### *1.4.1.8. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране*

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс

между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

#### *1.4.1.9. Непокрити от застраховка загуби*

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

### **1.4.2. Рискове, специфични за дружеството (фирмени рискове)**

#### *1.4.2.1. Рискове свързани с кратката история на Дружеството*

Дружеството е новоучредено и в момента е процес на стартиране на същинска дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

#### *1.4.2.2 Напускане на ключови служители*

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.



### ***1.4.3. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия***

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с плаващ купон, която носи кредитния риск на издателя. Под кредитен риск на издателя се разбира неговата способност да изплати в срок лихвените и главнични плащания по заема, която се влияе от редица рискови фактори, описани в Документа с информация за дружеството-емитент.

#### ***1.4.3.1. Лихвен и ценови риск***

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, ще се понижи и купона на облигацията.

#### ***1.4.3.2. Реинвестиционен риск***

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

#### ***1.4.3.3. Ликвиден риск***

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

#### ***1.4.3.4. Валутен риск***

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо щатския долар.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. ОСНОВНИ ДАННИ И ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА

Наименованието на Дружеството е “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ не са настъпвали изменения в неговото наименование.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1/28.07.2005 г. по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131457471 и идентификационен номер от Националния данъчен регистър: 4220128771.

Дружеството е учредено на 15.07.2005 г. в България със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 51Б. Място на осъществяване на дейност: гр. София, р-н Лозенец, бул. Черни връх № 51Б, тел.: +359 (2) 819 91 03, факс: +359 (2) 962 13 22, електронна страница [www.fpp.bg](http://www.fpp.bg), e-mail за контакти: [office@fpp.bg](mailto:office@fpp.bg).

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството;
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

Поради естеството на дейността си, а именно инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им, емитентът, освен набраните средства от издаването на дялови ценни книжа, използва привлечени средства под формата на банкови заеми и дългови ценни книжа. За подробности виж т. 4.2.3 от Регистрационния документ.

Дружеството изпълнява всичките си задължения в срок и няма просрочени задължения.

На основание чл. 11, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и чл. 49, ал. 1 от Наредба № 11 за лицензите за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел, Комисията за финансов надзор е издала на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ Лиценз № 17-ДСИЦ/07.02.2006 г..

От датата на учредяване на дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ няма необичайни събития, извън основната и обичайна дейност на Дружеството, свързани с неговата платежоспособност.

## 2.2. ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.2.1. Описание на дейността

Предметът на дейност на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е в началото на осъществяваната от него дейност. Основният продукт, който ще предлага е: закупуване и изграждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем. Към настоящия момент дружеството е в процес на инвестиции на набраните средства. Все още не са реализирани съществени приходи основните продукти предлагани от дружеството.

### 2.2.2. Основни пазари на емитента

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството развива и планира да развива и занапред дейност на пазара на недвижими имоти, и по специално на изграждането на имоти с цел реализиране на доход от тях чрез отдаването им под наем или продажбата им. Дружеството е сравнително ново и все още няма реализирани приходи от дейността.

### 2.2.3. Конкурентноспособност на Дружеството

#### 2.2.3.1. Предимства, недостатъци, възможности и заплахи (SWOT Анализ) на Дружеството

<b>Предимства</b>	<b>Недостатъци</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Дружество, част от икономическа група, със сериозни позиции на пазара на недвижими имоти (изграждане и продажба);</li><li>• Дружество, освободено от корпоративен данък;</li><li>• Добър екип от ключови специалисти;</li><li>• Гъвкавост на частна компания;</li><li>• Оптимизирана организационна структура;</li><li>• Рентабилност на бизнеса;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Дружество с кратка история;</li></ul>
<b>Възможности</b>	<b>Заплахи</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Постоянно търсене на атрактивни</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Силна конкуренция на пазара на</li></ul>

ваканционни и жилищни имоти с добро местоположение и качествено строителство.	който оперира дружеството;
• Възможности за диверсификация на проектите;	• Ограничен достъп до финансиране; • Увеличение на лихвите и разходите, свързани с финансиране дейността на дружеството;

### 2.2.3.2. Данни за конкурентноспособността на Дружеството

Дружеството е сравнително ново на пазара и е в процес на организиране и структуриране на активната си дейност. В процес на изграждане са първите проекти. Дружеството оперира на пазар, за който няма официална публична статистика и не могат да се представят количествени данни за конкурентноспособността на Дружеството към датата на съставяне на настоящия документ. Предпоставки за конкурентноспособността на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ са:

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит;
- Част от икономическа група и наличието на бизнес партньори със сериозни позиции на пазара на недвижимите имоти (изграждане и продажба);
- Предлагане на разнообразен продукт (жилища, имоти с ваканционно предназначение, хотели);
- Оптимизирана организационна структура.

## 2.3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

За периода от 28.07.2005 г./датата на решението на СГС за вписване на Дружеството в търговския регистър/ до датата на Предложението не са регистрирани необичайни и редки събития или нови разработки, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Основни фактори, оказващи влияние върху дейността на дружеството се явяват нарасналото предлагане недвижими имоти и сериозната конкуренция на този пазар, нормализиране на търсенето и на цените на недвижимите имоти в големите градове и по Черноморието.

Дружеството е регистрирано през юли 2005 г. През разглеждания период „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не реализира приходи от дейността. Това се дължи на кратката история на дружеството и времето необходимо за реализация на инвестиционните проекти.

Въпреки, че вече има реализирани продажби на апартаменти на стойност, те не намират отражение в Отчета за приходите и разходите като приходи от дейността. Тези постъпления се отчитат като предоставени аванси от клиенти. Етап 1 от проект „Санта Марина” се очаква да приключи окончателно през пролетта на 2007 година. Това е крайният срок, в който продадените апартаменти ще бъдат прехвърлени на новите им собственици.

Разходите за дейността възлизат на 23 хил. лв. от 29 юли до края на 2005 година, а до 31.07.2006 година са в размер на 87 хил. лева. Основните отчетени разходи са за възнаграждения и външни услуги. Възнагражденията за външни услуги са свързани най-вече с административното обслужване на дружеството.

В следствие на описаните тенденции на приходите и разходите, финансовият резултат за двата периода е отрицателен. Дружеството очаква нарастване на финансовия резултат, когато започне отчитане на приходи от продадените апартаменти в „Санта Марина” и продажби и/или управление на други инвестиционни проекти в бъдеще.

През разглежданият период влиянието на инфлацията върху дейността на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е несъществена.

Колебания във валутния курс на основните валути се наблюдават по отношение на щатския долар спрямо еврото. Последното не оказва съществено влияние върху крайните резултати от дейността на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, тъй като основните вземания и задължения на дружеството са в евро.

Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, за подробности виж “Рискови фактори”.

## 2.4. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### ***2.4.1. Описание на вътрешни и външни източници на ликвидност***

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Вътрешен източник на средства за дружествата със специална инвестиционна цел е акционерния им капитал. “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ в момента разполага с основен капитал в размер на 25 350 000 лв., изцяло записан и изцяло внесен. Дружеството е в процес на трето увеличение на капитала до максимум 50 700 000 лв.

Дружеството може да използва външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационни емисии
- Банкови кредити

По подробна информация за външното финансиране на дружеството е дадена в т.4.2.3.

Подробна информация за количествата парични потоци от основна, инвестиционна и финансова дейност, са посочени в счетоводните отчети на емитента, неразделна част от настоящия Проспект.

### ***2.4.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци***

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

През 2006 и 2007 г. година проектите на Дружеството ще се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от средствата от капитала на дружеството, банков кредит и емисия облигации.

Чрез използването на тази комбинирана схема се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството. Конкретните стойности на паричните наличности, които дружеството

възнамерява да поддържа са посочени в прогнозния Баланс за периода 2006 г.-2011 г. оповестен на страница 41 от настоящия документ.

Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 25:1.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ ще рефинансира даден кредит преди изтичането на срока само при ограничени обстоятелства, като например намаляване на лихвените проценти, което дава възможност за изгодно предсрочно погасяване на кредита или появата на привлекателна възможност за закупуване на недвижим имот, която може да бъде реализирана с приходите от рефинансирането.

#### ***2.4.3. Данни за външното финансиране, получено от Дружеството***

##### Кредити

Дата на сключване на договора за кредит	Кредитор	Вид на заема	Размер (евро)	Срок (месеци)	Падеж	Обезпечение
22.06.2006 г.	СИБАНК	за секюритизация на недвижими имоти, инвестиционен	3 000 000	24	22.06.2008 г.	ипотека на недвижими имоти

##### Облигации

Дружеството не е издавало друга емисия облигации, освен настоящата. За подробности виж. Документа за ценните книжа.

#### ***2.4.4. Използвани финансови инструменти***

Към настоящия момент емитента не е използвал финансови инструменти.

#### ***2.4.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи***

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи, различни от осъществяването във връзка с основната му дейност – секюритизация на недвижими имоти.

Извършването на капиталови разходи в рамките на обичайната дейност на дружеството е свързано с разширяване и обновяване на наличната капиталова база. На този етап подобни ангажименти са свързани с осъществяване на инвестициите в „Санта Марина”, гр. Созопол и „Свети Иван Рилски”, гр. Банско.

## **2.5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

*По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти и, в частност, на Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията на мениджърите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница). Възможно е бъдещото развитие на пазара да се различава значително от това, което Дружеството очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.*

### 2.5.1. Отраслова рамка

Състоянието и тенденциите на развитие на пазара на недвижими имоти в България и на отделните негови сегменти са едни от основните параметри, които ще определят резултатите от дейността на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

През изминалите 15 години (1990 - 2005) пазарът на недвижими имоти в България претърпя бързо развитие и показва значителен ръст на предлаганите имоти в жилищния, офис, индустриалния и търговския сектори.

С оглед на обема на пазара, броят на сключените сделки през 2004 г. се е увеличил с 31.2% в сравнение с 2003 г. Според данните на „Национално Сдружение “Недвижими Имоти” (НСИ) за 2004 г. изповяданите сделки са били близо 196 хиляди за около 3,3 милиарда евро или над 6,4 милиарда лева. Отчетеното поскъпване е между 20 и 70%.

Година	1996	2001	2002	2003	2004
Сключени сделки за продажба на имоти (бр.)	64000	95000	105000	145000	196000

Въпреки липсата на официална статистика, по данни на агенции за недвижими имоти сключените през 2005 г. сделки за продажби на имоти са над 250 000 бр.

Общата динамика на процесите в строителния сектор могат да бъдат открити и чрез броя разрешителни за строеж. През 2005 година те са над два пъти повече в сравнение с 2003 година. Това означава, че предлагането на жилищни имоти ще продължи да расте през 2006 и 2007 година.

#### Разрешителни за строеж в България

Разрешителни	2002	2003	2004	2005
Брой жилищни сгради	2 910	3 393	5 780	7 981
РЗП в хил.кв.м	1 044	1 519	3 151	4 606

Източник: НСИ

### 2.5.2. Цени на недвижимите имоти

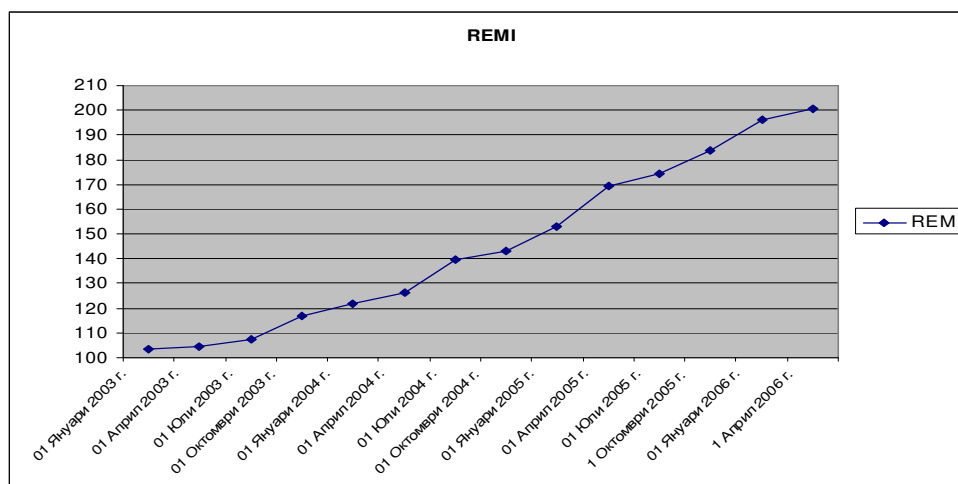
Тенденциите в цените на недвижимите имоти могат да се очертаят с промените в два показателя – среднопретеглена цена на кв. м. жилищните имоти в България и индекс REMI.

Според официалните данни от Националния статистически институт средно претеглената цена на кв. метър жилищна площ в България през второто тримесечие на 2006 година е достигнала приблизително 418 евро на кв. метър. Нарастването на цените за второто тримесечие на 2006 г. в сравнение с края на 2005 годината е в размер на 6,44%.

Областни градове	Средни цени			Индекс II трим. 2006
	IV трим. 2005	I трим. 2006	II трим. 2006	I трим. 2006
<b>ОБЩО</b>	<b>769,7</b>	<b>806.1</b>	<b>819.3</b>	<b>101.6</b>
Бургас	1181.5	1 198.3	1 180.5	98.5
Варна	1201.8	1 237.8	1 263.8	102.1
Велико Търново	725.7	768.5	793.3	103.2
Пловдив	881.0	903.8	895.5	99.1
София-столица	1285.2	1 313.7	1 322.7	100.7
Стара Загора	766.7	836.5	851.5	101.8

Източник: НСИ

Като показател на общото ценово равнище в страната е създаден пазарния индекс REMI (разработен от Национално Сдружение “Недвижими Имоти” с базова стойност от 100 пункта към септември 2002 г.), който от момента на своето съществуване показва постоянен ръст. Най-високата отчетена стойност на индекса е през април 2006 г., когато стойността му е 200.7. За малко повече от 3 години индексът е нараснал приблизително 100%.



Източник: <http://www.nsnl.bg/minindex.htm>. Национално Сдружение Недвижими Имоти

### 2.5.3. Планове от съществено значение и поети ангажименти

Дружеството няма информация и не очаква неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността му и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси, които ползва към настоящия момент, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента. Дружеството очаква положително развитие на дейността си и приходите от нея.

Плановите на дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес в курортен комплекс „Санта Марина” и инвестиционен проект „Св. Иван Рилски”. Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъдат и всички проекти съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и на интересите на акционерите. По подробна информация за плановите на дружеството може да бъде открита в раздел 4.3.2. Планове от съществено значение и поети ангажименти, стр. 37 от Регистрационния документ.



### 3. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 3 лица. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Маню Тодоров Моравенов.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

#### **АННА ПЕТРОВА ЗАХАРИЕВА** - Председател на Съвета на директорите

---

*Професионален опит:*

От 2006 г. - понастоящем	"ФеърПлей Аграрен Фонд" АД, Представител на юридическо лице, в качеството му на Председател на съвета на директорите
От 2005 г. - понастоящем	"Иван Рилски Пропъртис" ООД, гр. София Управител и съдружник
От 2005 г. - понастоящем	"Санта Марина" АД, гр. София Председател на съвета на директорите и акционер
От 2005 г. - понастоящем	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, гр. София Председател на съвета на директорите
От 2005 г. до 2006 г.	"Европроект Консулт" ООД, гр. София, Съдружник
От 2004 г. - понастоящем	"Агровин Продукт" ЕООД, гр. София Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Агросорт вилидж" ЕООД, гр. София (с предишно наименование "Агроспорт вилидж" ЕООД, гр. София) Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Агросорт" ЕООД, гр. Грамада управител и собственик на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Ековин Продукт" ЕООД, гр. София Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. - понастоящем	"Екоплант Продукт" ЕООД, гр. София Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2004 г. до 2006 г.	"Агроплант" ЕООД, (с ново наименование "ФеърПлей Консултинг" ЕООД) Управител
От 2004 г. до 2005 г.	"Спорт Турист 2004" ЕООД, гр. София, Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
От 2003 г. - понастоящем	"ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД, гр. София (с предишни наименования "Проект Изток" АД, "Проект Изток Холдинг" АД и "Апартмънт хаус Изток" АД) Представител на юридическо лице, в качеството му на

От 2002 г. до 2003 г.	изпълнителен директор "Милена М" ЕООД, гр. София, Управител
От 1993 г.	"ФеърПлей Интернешънъл" АД, гр. София Изпълнителен директор и акционер

---

Анна Петрова Захариева има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Аграрен Фонд" АД	Представител на юридическо лице, в качеството му на Председател на съвета на директорите
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	Управител и съдружник
"Санта Марина" АД	Председател на съвета на директорите и акционер
"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ	Председател на съвета на директорите
"Европроект Консулт" ООД	Съдружник
"Агровин Продукт" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Агросорт вилидж" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Агросорт" ЕООД	Управител и собственик на дружеството
"Ековин Продукт" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Екоплант Продукт" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"ФеърПлей Консултинг" ЕООД	Управител
"Спорт Турист 2004" ЕООД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис" АД	Представител на юридическо лице, в качеството му на управител на дружеството
"Милена М" ЕООД	Управител
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Изпълнителен директор и акционер

Анна Захариева не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

На Анна Захариева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

**ДОРА ИВАНОВА ЦОЛОВА – Член на Съвета на директорите**

---

Професионален опит:

От Май 2006 г.	"ФеърПлей Интернешънъл" АД, Член на Съвета на директорите и
От 2001 г.	Финансов мениджър

От 2006 г.	"Агроплант" ЕООД, гр. Грамада, Управител
От 2005 г.	"Санта Марина" АД, Член на съвета на директорите
От 2005 г.	"Технотранс Глобъл" ЕООД, гр. София (с предишно наименование "Спорт Турист 2004" ЕООД), Управител
От 2005 г.	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Член на съвета на директорите
От 1999 г.	ЕТ "Обектив - Дора Цолова", едноличен собственик

Дора Иванова Цолова има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Интернешънъл" АД	Член на Съвета на директорите
"Агроплант" ЕООД	Управител
"Санта Марина" АД	Член на Съвета на директорите
"Технотранс Глобъл" ЕООД	Управител
"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ	Член на Съвета на директорите
ЕТ "Обектив - Дора Цолова"	Едноличен собственик

Дора Цолова не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

На Дора Цолова не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

#### **МАНЮ ТОДОРОВ МОРАВЕНОВ - Изпълнителен директор**

---

Професионален опит:

От 2005 г.	"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор
От 1999	"СФБ Капиталов пазар" АД, Заместник председател на съвета на директорите
От 1998 г. до 2005 г.	"Балгарска фондова борса - София" АД, Директор "Търговия и надзор"

Маню Тодоров Моравенов има участие в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ	Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор
"СФБ Капиталов пазар" АД	Заместник председател на съвета на директорите

Маню Моравенов не притежава участие в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

На Маню Моравенов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5

години.

Членовете на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 15.07.2005 г., а в следствие на решение на ОСА от 19.09.2005 г. и решение на СГС от 27.09.2005 г. е вписана като член на съвета на директорите Дора Иванова Цолова и е заличена като член на съвета на директорите Милена Марио Захариева.

Договорът за управление на Изпълнителния директор Маню Моравенов е сключен на 19.07.2005 г. и е в сила от 01.08.2005 г.

Договорите за управление на останалите членове на Съвета на директорите са сключени на 01.11.2005 г. Уставът на Дружеството предвижда членовете на първия Съвет на директорите да се избират за срок от три години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството с изключение на договора за управление на изпълнителния директор. В случай на едностранно прекратяване на договора на изпълнителния директор преди изтичане на мандата без основание, той получава обезщетение в размер на двойната стойност на всички оставащи месечни възнаграждения до края на мандата. Обезщетението е за сметка на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

На нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

### 3.1. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от Изпълнителния директор Маню Моравенов (*Виж по-горе*).

### 3.2. СЛУЖИТЕЛИ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е назначен по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Снежана Димитрова Йотинска.

За нормалното функциониране на дружеството са назначени и следните други служители:

Здравко Кирилов Иванов – Финансов анализатор;

Светослав Петров Солтариев – Финансов анализатор;

Константин Красимиров Димитров – Юрисконсулт.

На изброените по горе лица не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност през последните 5 години.

**Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.**

## 4. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ

### 4.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Структурата на акционерите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, актуална към датата на настоящия документ, е посочена по-долу:

Акционер	БУЛСТАТ/ЕГН	Брой акции	Дял (в %)
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	831372469	18 166 590	71,66%
Марио Захариев Захариев	5612286484	2 379 000	9,38%
Анна Петрова Захариева	6903056671	1 365 000	5,38%
Други акционери (под 5%)	-	3 439 410	13,58%
<b>ОБЩО:</b>		<b>25 350 000</b>	<b>100,00%</b>

**"ФеърПлей Интернешънъл" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул."Черни връх"51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 18 166 590 (осемнадесет милиона, сто шестдесет и шест хиляди, петстотин и деветдесет) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява 71,66% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Марио Захариев Захариев** притежава 2 379 000 (два милиона, триста седемдесет и девет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява 9,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

**Анна Петрова Захариева**, притежава 1 365 000 (един милион, триста шестдесет и пет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

### 4.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

**"ФеърПлей Интернешънъл" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул."Черни връх" 51Б, вписано в Търговския регистър, воден от Софийски Градски Съд, по ф.д. № 18066 от 1993 г., БУЛСТАТ 831372469, притежава 18 166 590 (осемнадесет милиона сто шестдесет и шест хиляди петстотин и деветдесет) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява 71,66% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Дружеството може да упражнява контрол върху дейността на емитента по смисъла на §1, т. 13, буква „а” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**Марио Захариев Захариев** - притежава 2 379 000 (два милиона, триста седемдесет и девет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 9,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Лицето може да упражнява контрол върху дейността на емитента по смисъла на §1, т. 13, буква „б” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа в качеството си на изпълнителен директор на «ФеърПлей Интернешънъл» АД.

**Анна Петрова Захариева**, притежава 1 365 000 (един милион триста шестдесет и пет хиляди) броя акции с право на глас на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, което представлява 5,38% от гласовете в Общото събрание на емитента.

Лицето може да упражнява контрол върху дейността на емитента по смисъла на §1, т. 13, буква „б” от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа в качеството си на изпълнителен директор на «ФеърПлей Интернешънъл» АД.

Анна Петрова Захариева, Дора Иванова Цолова и Маню Тодоров Моравенов могат да упражняват контрол върху дейността на Дружеството по смисъла на § 1, т. 13, б. "в" от ДР на ЗППЦК във връзка с решения по чл. 114, ал. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК и чл. 50, ал. 1 от Устава на Дружеството, когато са незаинтересувани лица по конкретна сделка, в случаите когато другите двама директори са заинтересувани лица по нея. Горното се отнася за сделки извън хипотезата на чл. 114, ал. 1, при които се изисква разрешение от ОСА.

#### 4.3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

От учредяването на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ до момента Дружеството е сключвало сделки със *свързани лица* (по смисъла на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа), сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице. Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

<sup>1</sup> По смисъла на горните параграфи "свързани лица" са: (а) лица, които пряко или непряко посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; (б) неконсолидирани дружества, в които емитента има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; (в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; (г) лица, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, вкл. членовете на управителните и контролните органи, прокуристите, висшия ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях –съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и (д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

#### **4.3.1. Овластявания за сключване на сделки по реда на по реда на чл. 114а от ЗППЦК**

I. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е овластен от Общото събрание на акционерите (с решение по протокол от извънредно ОСА от 19.09.2005 г.) за следното:

„При съблюдаване на всички законоустановени изисквания за това, включително по ЗДСИЦ, ЗППЦК и вс. др. да придобие в полза на дружеството недвижимите имоти, подробно описани по – долу, а именно:

- Недвижим имот, собственост на “Апартмънт Хаус Изток” АД, Булстат 131179673, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, целият с площ от 1802 кв. м., представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот III-159 в квартал 38 по плана на град София, местност "Изток", както и изградената в недвижимия имот или която и да е обособена част от ЖИЛИЩНА СГРАДА с подземни гаражи, помещение за фитнес, помещение за кафе-аперитив с топла кухня, топлозахранване и абонатна станция и външни връзки - ВиК и кабели НН, находяща се в град София, Столична община, Район "Изгрев", ул."Атанас Далчев" с разгъната застроена площ на сградата от 2204,63 /две хиляди двеста и четири цяло и шестдесет и три стотни/ квадратни метра, състояща се от сутерен, три етажа и тавански етаж;

- Недвижим имот, собственост на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот VIII– 1437, 1655, в квартал № 288в /двеста осемдесет и осем буква “в”/ по плана на гр. София, местността “Бул. България – Мотописта”, целият с площ от 2760 /две хиляди седемстотин и шестдесет/ квадратни метра, както и изградената в него или която и да е обособена част от нея ЖИЛИЩНА СГРАДА - БЛОК №4 /четири/, с два входа “А” и “Б”, находяща се в град София, район “Красно село”, със застроена площ от 985,20 квадратни метра и разгъната застроена площ от 6983,50 квадратни метра, състояща се от сутерен и шест етажа;

- Недвижим имот, собственост на “ФеърПлей Интернешънъл” АД, а именно: Урегулиран поземлен имот I – 1751, 1752 за КОО, хотел, трафопост и озеленяване, в квартал № 4 по плана на гр. София, местността “Борисова градина – Погребите – I част” по плана на гр. София, целият с площ по скица от 6776 кв.м., Район “Лозенец” – СО, ул. “Атанас Дуков” № 36, гр. София, както и която и да е от сградите/обособени части от тях на изградения в него хотелски комплекс от три блока, а именно БЛОК 1 с РЗП 7084 кв. м., състоящ се от подземни гаражи, фитнес център, сауна и масажи, покрит басейн, ресторант, фризьорски салон, два броя заседателни зали, лоби бар, апартаменти и хотелски стаи; БЛОК 2 с РЗП от 2310 кв.м. - подземни гаражи, апартаменти; БЛОК 3 с РЗП от 2310 кв. м., състоящ се от подземни гаражи, апартаменти, всичките въведени в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ – 12 – 234 от 27.05.2005г. на ДНСК, МРРБ;

Съветът на директорите следва да придобие от собствениците им недвижимите имоти, подробно описани по – горе, в полза на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, при цена на придобиване за всеки от тях в размер на пазарната оценка на съответния недвижим имот, формирана при съблюдаване на установените по чл. 19 от ЗДСИЦ и чл. 114 “а” от ЗППЦК условия. Общото събрание на акционерите овластява членовете на Съвета на директорите да определят всички останали условия във връзка с придобиването на недвижимите имоти, като действат при съблюдаване на взетото решение относно съществените условия

на сделките и на всички законоустановени правила по смисъла на ЗДСИЦ, ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове и цялото действащо законодателство.”

Овластяването е извършено по реда на чл. 114а от ЗППЦК. Заинтересованите лица по смисъла на 114, ал. 5 от ЗППЦК са: “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и Дора Иванова Цолова.

**II.** Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е овластен от общото събрание на акционерите (с решение по протокол от извънредно ОСА от 27.10.2005г.) за следното:

„При съблюдаване на всички законоустановени изисквания за това, включително по ЗДСИЦ, ЗППЦК и вс. др. да придобие в полза на дружеството недвижимите имоти, подробно описани по – долу, а именно:

1. Недвижими имоти, собственост на “Санта Марина” АД, по силата на:

- Устав на дружеството, вписан в АВ – гр. Бургас, том V, № 78, вх. рег. № 7472/10.06.2005г.

- Нот. акт № 174, том I, рег. № 1036, дело № 95 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 175, том I, рег. № 1037, дело № 96 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 71, том III, рег. № 2495, дело № 268 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 178, том V, рег. № 5521, дело № 613 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

- Нот. акт № 51, том V, рег. № 4674, дело № 523 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 49, том V, рег. № 4670, д. № 521/2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 50, том V, рег. № 4673, дело № 522 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;
- Нот. акт № 179, том V, рег. № 5522, дело № 612 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

- Нот. акт № 177, том V, рег. № 5520, дело № 612 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

- Нот. акт № 180, том V, рег. № 5524, дело № 615 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

- Нот. акт № 17, т. IV, рег. № 3320, д. № I 368/2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

- Нот. акт № 163, том V, рег. № 5440, дело № 599 от 2005г. на нот. № 248 по рег. на НК;

а именно:

а) Урегулиран поземлен имот I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол, целият с площ по скица от 53 888 квадратни метра;

б) Урегулиран поземлен имот VI – 35008, 35009, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 5,101 дка.;

в) Урегулиран поземлен имот XVII – 35018, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област с площ от 8,598 дка.;



- г) Урегулиран поземлен имот XIX – 35018, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 4, 533 дка.;
- д) Урегулиран поземлен имот XI – 35023, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 3, 001 дка.;
- е) Урегулиран поземлен имот VII – 35014, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 6,819 дка.;
- ж) Урегулиран поземлен имот V – 35001, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 2,5 дка.;
- з) Урегулиран поземлен имот XII – 35004, по плана на местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол, Бургаска област, с площ от 6,599 дка.;
- и) Имот 035024, представляващ залесена горска територия /иглолистна гора/, с площ от 4,499 дка., находяща се в местността “Света Марина” в землището на гр. Созопол;
- к) Неурегулиран имот /залесена територия/ №035085, находящ се в землището на гр. Созопол, обл. Бургаска, местността “Света Марина” с площ от 3,333 дка.;

включително след изваждането им от горски фонд на тези от тях, които са включени в него, вкарването в регулация на неурегулираните имоти и/или промяна в предназначението им, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** с всички подобрения и приращения в изброените недвижими имоти, **КАКТО И/ИЛИ** правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимите имоти, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимите имоти, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях.

## 2. Недвижим имот, собственост на Марио Захариев Захариев, а именно:

Неурегулиран поземлен имот /залесена територия/ № 035082, находящ се в землището на гр. Созопол, област Бургаска, местността “Св. Марина”, с площ от 3,322 дка., включително след изваждането му от горски фонд, вкарването в регулация и/или промяна в предназначението му, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** с всички подобрения и приращения в недвижимия имот, **КАКТО И/ИЛИ** правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот, независимо от степента на завършеност - “груб строеж” и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях.

## 3. Недвижими имоти, находящи се в землището на гр. Созопол, Бургаска област, местността “Света Марина”, с номера: 35021, 35020, 35022, 35003, 35002, 35005, 35006, 35007, 35010, 35011, 35013, 35083 /стар 35015/, 35016, 35012, 035084; включително след изваждането от горски фонд на тези от тях, които са включени в него, вкарването в регулация на неурегулираните имоти и/или промяна в предназначението им, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** с всички подобрения и приращения в изброените недвижими имоти, **КАКТО И/ИЛИ** правото на строеж за която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимите имоти, която и да е от сградите и/или обособени части от тях /апартаменти,

ателиета, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимите имоти, независимо от степента на завършеност - "груб строеж" и/или в напълно завършен вид; независимо от последващи изменения и подобрения в тях, **ВКЛЮЧИТЕЛНО** в случай на промяна в собствеността на гореописаните имоти, в следствие на която същите бъдат придобити от "Санта Марина" АД, гр. София;

Съветът на директорите следва да придобие от собствениците им недвижимите имоти, подробно описани по – горе, в полза на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, при цена на придобиване за всеки от тях в размер на пазарната оценка на съответния недвижим имот, формирана при съблюдаване на установените по чл. 19 от ЗДСИЦ и чл. 114 "а" от ЗППЦК условия. Общото събрание на акционерите овластява членовете на Съвета на директорите да определят всички останали условия във връзка с придобиването на недвижимите имоти, като действат при съблюдаване на взетото решение относно съществените условия на сделките и на всички законоустановени правила по смисъла на ЗДСИЦ, ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове и цялото действащо законодателство."

Овластяването е извършено по реда на чл. 114а от ЗППЦК. Заинтересуваните лица по смисъла на 114, ал. 5 от ЗППЦК са: "ФеърПлей Интернешънъл" АД, Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева и Дора Иванова Цолова.

III. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е овластен от общото събрание на акционерите на дружеството (Решение 11 по Протокол от проведено на 06.06.2006 год. Редовно годишно общо събрание на акционерите) да придобие от собственика „Иван Рилски Пропъртис“ ООД, рег. по ф.д. № 8142/2005г. на СГС, Булстат 131450402 /Нот. акт № 114, том VI, рег. № 4608, дело № 1114 от 2005г. на нот. № 061 по рег. на НК и с район на действие Разложки Районен Съд и Дружествен договор, вписан в Службата по вписванията при Разложки Районен Съд с вх. Рег. № 3205/10.08.2005 год., том II, № 29/ в полза на дружеството:

1. ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ ИМОТ № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ по плана на град Банско, местността "Свети Иван", целият с площ от 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съседни на имота по скица: имот № 089001, имот № 089004, имот № 089005, имот № 089008, имот № 089011, имот № 089012 и от една страна път И/ИЛИ ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ НЕГО.

2. КАКТО И/ИЛИ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ЗА КОЯТО И ДА Е ОТ СГРАДИТЕ И/ИЛИ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ /хотелска сграда, която и да е от жилищните сгради за сезонно обитаване, отделни апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които ще бъдат изградени в недвижимия имот.

3. КАКТО И/ИЛИ ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ КОЯТО И ДА Е ОТ СГРАДИТЕ И/ИЛИ ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ ОТ ТЯХ /хотелска сграда, която и да е от жилищните сгради за сезонно обитаване, отделни апартаменти, ателиета, студия, гаражи и др./, които са изградени към настоящия момент и/или ще бъдат изградени в недвижимия имот.

Придобиването на имоти, права на строеж и права на собственост, подробно описани по-горе ще се извършва по пазарните цени, определени от „Старт 999“ ЕООД в предоставената на дружеството пазарна оценка към 18.04.2006г., както следва:

Пазарни оценки на кв.м.  
с право на  
строеж със земя

№	Показатели	Размер /кв.м./	Стойност /лева/	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./	Стойност /евро/кв.м./
1	Имот 0890021-терен	13,246.00	3,659,816	1,871,234	141	141
2	Застрояване	28,176.19	36,393,285	18,607,591	660	670
3	Право на строеж върху имот 0890021		1,888,075	965,357	73	

Овластяването е извършено по реда на чл. 114а от ЗППЦК. Заинтересуваните лица по смисъла на 114, ал. 5 от ЗППЦК са: “ФеърПлей Интернешънъл” АД, Марио Захариев Захариев и Анна Петрова Захариева.

#### **4.3.2. Придобивания**

**I.** На основание овластяване от Общото събрание на акционерите от 27.10.2005 г. и решение на Съвета на директорите "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ, дружеството е сключило договор със „Санта Марина” АД, от 31.10.2005 г. по придобиване на следните права на строеж:

1.ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за следните недвижими имоти, които се/ще се изграждат в собствения на “Санта Марина” АД, гр. София, Урегулиран поземлен имот I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 отреден за имоти по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол, целият с площ по скица от 53 888 кв. м., а именно:

- Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 15, със застроена площ (ЗП) – 290 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) от 1270,25 кв.м., разположена на 8 /осем/ нива и включваща склад, суш., пералня, 6 /шест/ апартамента и 10 /десет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 53/07.02.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 26.01.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/

- Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 16 със застроена площ (ЗП) – 290 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) – 1270,25 кв.м., разположена на 8 /осем/ нива и включваща 6 /шест/ апартамента и 10 /десет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 54/07.02.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 26.01.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/

- Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 18 със застроена площ (ЗП) – 544,7 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) – 2575,54 кв.м., разположена на 9 /девет/ нива, включваща 2 /две/ суш. помещения и 2 /два/ склада, 12 /дванадесет/ апартамента и 20 /двадесет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот,

подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 169/13.05.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 05.05.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/

- Вилна сграда със сезонен характер със стр. № 20 със застроена площ (ЗП) – 544,7 кв.м.; и разгъната застроена площ (РЗП) – 2575,24 кв.м., разположена на 9 /девет/ нива, включваща 2 /две/ суш. помещения и 2 /два/ склада, 12 /дванадесет/ апартамента и 20 /двадесет/ ателиета, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, подробно описан по – горе. /Разрешение за строеж № 171/13.05.2005г. на Община Созопол и съгласно одобрените /съгласуваните/ архитектурни проекти от 05.05.2005г. на Главния архитект на Община Созопол/.

Нотариалният акт за придобиването на цитираните права на строеж от "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е от 21.11.2005 г., изготвен и подписан от нотариус Кремена Консулова с район на действие Р.С. Бургас.

„Санта Марина” АД е свързано лице с "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по смисъла на т. 6.3.2., буква „а” от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба №2). 98,89% от капитала на дружеството е собственост на „ФеърПлей Интернешънъл” АД, собственик на 71,66% от капитала на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ.

**II.** На основание гласуваното овластяване на Съвета на директорите по точка № 2 от дневния ред на Общото събрание на акционерите, проведено на 27.10.2005год. /Протокол от извънредно Общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от 27.10.2005 год./ дружеството е сключило на 16.06.2006 г. договор със „Санта Марина” АД за покупко-продажба на следните недвижими имоти /апартаменти и ателиета/ изградени в „груб строеж” със степен на завършеност 63 %, находящи се във Вилна сграда със сезонен характер /ВССХ/ № 1 /едно/, ВССХ № 3, ВССХ № 7б, ВССХ № 7с, ВССХ № 7d, ВССХ № 9, ВССХ № 10а и ВССХ № 11 в гр. Созопол, УПИ I – 35029, 35050, 35026, 35027, 35025, 35028 по сега действащия регулационен план на гр. Созопол, местността “Св. Марина”, землището на гр. Созопол:

- Апартамент № 1, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от: тераса, дневна с трапезария и кухненски кът, коридор, спалня 1, баня с тоалетна 2, спалня 2, гардеробна, баня с тоалетна 1, със застроена площ от 100,91 кв.м, ведно с 10,22 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 2, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от: тераса, дневна с трапезария и кухненски кът, баня с тоалетна 1, гардеробна, спалня 2, коридор, баня с тоалетна 2, спалня 1, със застроена площ от 100,91 кв.м., ведно с 10,46 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 1, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, тераса, баня с тоалетна, със застроена площ от 48,38 кв.м, ведно с 5,34 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 2, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна и тераса, със застроена площ от 52,40 кв.м, ведно с 5,78 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 3, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящ се от: балкон, спалня 1, коридор, баня с тоалетна 2, спалня 2, дневна с кухненски кът и баня с тоалетна 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 9,61 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 4 /четири/, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящ се от: балкон, дневна с кухненски кът и баня с тоалетна 1, спалня 2, коридор, баня с тоалетна 2, спалня 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 9,99 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 3, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кухненски кът, тераса, спалня, баня с тоалетна, със застроена площ от 56,12 /петдесет и шест цяло и дванадесет стотни/ кв.м, ведно с 6,19 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 4, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кухненски кът, баня с тоалетна, спални тераса, със застроена площ от 56,12 /петдесет и шест цяло и дванадесет стотни/ кв.м, ведно с 6,19 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 5, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: коридор, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна и тераса, със застроена площ от 56,10 кв.м, ведно с 6,19 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 6, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от:

коридор, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна и тераса, със застроена площ от 56,10 кв.м, ведно с 6,19 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 7, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна, спалня, баня с тоалетна, мокро помещение и тераса, със застроена площ от 56,50 кв.м, ведно с 5,56 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 8, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна, мокро помещение, баня с тоалетна, спалня и тераса, със застроена площ от 56,50 кв.м, ведно с 5,56 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 9, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на подпокривното пространство, състоящо се от: на първо ниво трапезария с кухненски бокс и тераса и на второ ниво спалня и баня с тоалетна, със застроена площ от 62,20 /шестдесет и две цяло и двадесет стотни/ кв.м, ведно с 6,36 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 10, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 1, построена в гр.Созопол, на подпокривното пространство, състоящо се от: на първо ниво трапезария с кухненски бокс и тераса и на второ ниво спалня и баня с тоалетна, със застроена площ от 62,20 кв.м, ведно с 6,36 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 1, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от: тераса, дневна с кухненски кът, антре, спалня 1, баня с тоалетна 2, спалня 2, баня с тоалетна 1, със застроена площ от 100,91 кв.м, ведно с 8,13 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 2, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от: тераса, дневна с кухненски кът, антре, спалня 2, баня с тоалетна 1, баня с тоалетна 2 спалня 1, със застроена площ от 100,91 кв.м, ведно с 8,32 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 3, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж състоящ се от балкон, спалня 1, антре, баня с тоалетна 2, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 7,72 % идеални части от общите

части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 4, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж състоящ се от: балкон, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна 1, антре, баня с тоалетна 2, спалня 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 8,04 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 6, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж състоящ се от: балкон, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна 1, антре, баня с тоалетна 2, спалня 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 8,03 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 3, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, балкон, баня с тоалетна, със застроена площ от 56,12 кв.м, ведно с 4,98 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 4, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 3, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: балкон, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна, със застроена площ от 56,12 кв.м, ведно с 4,98 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 1, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7б, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящо се от: дневна-спалня, кухненски бокс, баня с тоалетна и тераса, със застроена площ от 44,41 кв.м, при съседни: стълбищна клетка, стълбищна площадка, апартамент № 2, двор, калкан на ВССХ № 7с и от две страни двор; ведно с 9,96 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 2, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7б, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна-спалня, кухненски бокс, баня с тоалетна, тераса, със застроена площ от 44,41 кв.м, при съседни: стълбищна клетка, стълбищна площадка, апартамент № 3, двор, калкан на ВССХ № 7с и от две страни двор; ведно с 9,96 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 3, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7б, построена в гр.Созопол, на 4 жилищен етаж, състоящо се от: дневна-спалня, кухненски бокс, баня с тоалетна, тераса, със застроена площ от 44,41 кв.м, ведно с 8,97 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от

правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 1, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7с, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящо се от: дневна-спалня, кухненски бокс, баня с тоалетна, тераса, със застроена площ от 44,41 кв.м, ведно с 9,96 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 2, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7с, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна-спалня, кухненски бокс, баня с тоалетна, тераса, със застроена площ от 44,41 кв.м, ведно с 9,96 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 2, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7d, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж състоящ се от: дневна-кухня, тераса, спалня и баня с тоалетна, със застроена площ от 75,90 кв.м, ведно с 17,07 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 3, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7d, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящ се от: дневна-кухня, тераса, спалня и баня с тоалетна, със застроена площ от 75,90 кв.м, ведно с 17,07 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 4, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 7d, построена в гр.Созопол, на 4 жилищен етаж, състоящ се от: антре, трапезария, кухненски бокс, баня с тоалетна, дневна, тераса 1, спалня и тераса 2, със застроена площ от 104,90 кв.м, ведно с 19,27 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 2, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 9, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от: тераса, дневна с кухненски кът, антре, спалня 2, баня с тоалетна 1, баня с тоалетна 2, спалня 1, със застроена площ от 100,91 кв.м, ведно с 8,32 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 1, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 9, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна и тераса, със застроена площ от 48,38 кв.м, ведно с 4,30 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;



- Ателие № 2, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 9, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна и тераса, със застроена площ от 48,38 кв.м, ведно с 4,30 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 3, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 9, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна, балкон, със застроена площ от 56,12 кв.м, ведно с 4,98 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 4, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 9, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна, балкон, със застроена площ от 56,12 кв.м, ведно с 4,98 % /четири цяло и деветдесет и осем стотни процента/ идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 1, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 10 а, построена в гр.Созопол, на 1 жилищен етаж, състоящ се от тераса, дневна- кухня, коридор, спалня 1, баня с тоалетна 1, спалня 2, гардеробна, баня с тоалетна 2, със застроена площ от 142,70 кв.м, ведно с 24,51 % идеални части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 3, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 11, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящ се от: балкон, спалня 1, антре, баня с тоалетна 2, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 7,72 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 4, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 11, построена в гр.Созопол, на 2 жилищен етаж, състоящ се от: балкон, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна 1, антре, баня с тоалетна 2, спалня 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 8,04 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 5, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 11, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящ се от: балкон, спалня 1, антре, баня с тоалетна 2, дневна с кът за спане и кухненски кът и баня с тоалетна 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 7,72% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Апартамент № 6, готов на груб строеж, находящ се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 11, построена в гр.Созопол, на 3 жилищен етаж, състоящ се от: балкон, дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна 1, антре, баня с тоалетна 2 и спалня 1, със застроена площ от 88,76 кв.м, ведно с 8,03 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 5, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 11, построена в гр.Созопол, на 4 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кът за спане и кухненски кът, баня с тоалетна, балкон, със застроена площ от 56,20 кв.м, ведно с 4,49 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе;

- Ателие № 6, готово на груб строеж, находящо се във ВИЛНА СГРАДА СЪС СЕЗОНЕН ХАРАКТЕР № 11, построена в гр.Созопол, на 4 жилищен етаж, състоящо се от: дневна с кухненски кът и кът за спане, баня с тоалетна, балкон, със застроена площ от 56,20 кв.м, при съсед: ателие № 8, от две страни двор, ателие № 5, стълбищна клетка и стълбищна площадка; ведно с 4,49% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена сградата, подробно описан по-горе.

Нотариалният акт за покупко-продажбата на цитираните недвижими имоти е от 16.06.2006 г., №162, том III, рег.№3929, д.№ 466/2006 г., изготвен и подписан от нотариус Кремена Консулова с район на действие Р.С. Бургас.

**III.** На основание гласуваното овластяване на Съвета на директорите по точка № 11 от дневния ред на Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 06.06.2006 год. /Протокол от Редовно годишно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от 06.06.2006 год./ дружеството е сключило с „Иван Рилски Пропъртис“ ООД на 28.07.2006 год. договор за покупко-продажба на **ПРАВО НА СТРОЕЖ** за изграждане в Имот планоснимачен № 089021 /нула, осем, девет, нула, две, едно/ в местността “Св. Иван”, гр. Банско, целият с площ по 13 246 /тринадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ квадратни метра, при съсед на имота по скица: имоти с номера 089001, 089004, 089005, 089008, 089011 /осемдесет и девет хиляди и едно, осемдесет и девет хиляди и четири, осемдесет и девет хиляди и пет, осемдесет и девет хиляди и осем, осемдесет и девет хиляди и единадесет/ и път, съгласно издадено Разрешение за строеж № 194/30.06.2006год. от Общинска администрация, гр. Банско и одобрен архитектурен проект от 30.06.2006 год., на **ХОТЕЛ във Ваканционно селище “Св. Иван Рилски”** със застроена площ 1949,05 /хиляда деветстотин четиридесет и девет цяло и пет стотни/ кв. м., с обща разгъната застроена площ 13 237,45 /тринадесет хиляди двеста тридесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни/ кв. м., в това число **8887,07 /осем хиляди осемстотин осемдесет и седем цяло и седем стотни/ кв. м., разположени на и над терена** и прилежащите им 4350,38 /четири хиляди триста и петдесет цяло и тридесет и осем стотни/ кв. м. разгъна застроена площ разположена под терена, състоящ се от: **1./ ПЪРВО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 8.91 /осем цяло и деветдесет и една стотни/, състоящо се от: подземен паркинг с 30 /тридесет/ паркоместа, подземна улица, една самостоятелна рампа – входна и изходна; 8 /осем/ складови помещения, фойе на асансьорите, машинно помещение на асансьорите, помещение на дизел агрегат и 2 /две/ стълбищни клетки; с обща разгъната застроена площ 1238,89 /хиляда двеста тридесет и

осем цяло и осемдесет и девет стотни/ кв. м.; **2./ ВТОРО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 6.19/минус шест цяло деветнадесет стотни/ / - 6.02 /минус шест цяло и две стотни/, състоящо се от: подземен паркинг с 26 /двадесет и шест/ паркоместа с директен самостоятелен вход-изход; механа с бар-маркови вина с приблизително 110 /сто и десет/ места, с осигурен достъп от терена за посетители, с кухненски и обслужващи помещения, 6 /шест/ складови помещения, фойе на асансьорите, 2 /две/ машинни помещения, перално помещение; с обща разгъната застроена площ 2100,75 /две хиляди и сто цяло и седемдесет и пет стотни/ кв. м.; **3./ ТРЕТО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 3.60 /минус три цяло шестдесет стотни/ / -2.62 /минус две цяло и шестдесет и две стотни/, състоящо се от конферентен блок с три зали – една зала със 100 /сто/ места и две зали с по 20 /двадесет/ места, с център за симултантен превод и гардероби с тоалетна; ресторант с приблизително 100 /сто/ места с тераса и гардероб; главен вход на хотела с фойе и рецепция с офис помещение, кът за изчакване, помещения на администрацията, парадна стълба за второ ниво, ски гардероб; приемна СПА, спортен център със зала фитнес и зала аеробика със съблекални; техническо помещение на басейна, помещение с инсталации басейн, резервоар, помещение с климатични инсталации, котелно помещение, 2 /две/ складови помещения; с обща разгъната застроена площ 2021,48 /две хиляди и двадесет и един цяло и четиридесет и осем/ кв. м.; **4./ ПЪРВО НИВО НА И НАД ТЕРЕНА**, на кота  $\pm 0.00$  /плюс минус нула цяло и нула стотни/ / + 0.68 /плюс нула цяло и шестдесет и осем стотни/, състоящо се от: басейн с бар, СПА център, медицински център, детска градина, интернет център; парадно стълбище, два бара, разположени около парадното стълбище: лоби бар и буда бар; хотелска част с 11 /единадесет/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон; с обща разгъната застроена площ 1876,61 /хиляда осемстотин седемдесет и шест цяло и шестдесет и една стотни/ кв. м.; **5./ ВТОРО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 3.30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ / + 3.53 /плюс три цяло и петдесет и три стотни/, състоящо се от: хотелска част с 28 /двадесет и осем/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1502,46 /хиляда петстотин и два цяло и четиридесет и шест стотни/ кв. м.; **6./ ТРЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 6.15 /плюс шест цяло и петнадесет стотни/ и + 6.38 /плюс шест цяло и тридесет и осем стотни/, състоящо се от: хотелска част с 28 /двадесет и осем/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета - асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1443,26 /хиляда четиристотин четиридесет и три цяло и двадесет и шест стотни/ кв. м.; **7./ ЧЕТВЪРТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 9.00 /плюс девет цяло и нула стотни/ / + 9.23 /плюс девет цяло и двадесет и три стотни/, състоящо се от: хотелска част с 26 /двадесет и шест/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1332,66 /хиляда триста тридесет и две цяло и шестдесет и шест стотни/ кв. м.; **8./ ПЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на коти +11.85 /плюс одинадесет цяло и осемдесет и пет стотни/ и +12.08 /плюс дванадесет цяло и осем стотни/, състоящо се от: хотелска част с 5 /пет/ единични мансарди и първи нива на 4 /четири/ луксозни мезонета, със самостоятелни санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип; ресторант за здравословно хранене с тераса и прилежащи кухненски и други сервизни помещения, игрална зала с тераса, помещение за чистачки, медицински център; с обща разгъната застроена площ 1001,94 /хиляда и един цяло и деветдесет и четири стотни/ кв. м.; **9./ ШЕСТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на коти + 14.70

/плюс четиринадесет цяло и седемдесет стотни/ и + 14.90 /плюс четиринадесет цяло и деветдесет стотни/, състоящо се от: втори нива на 4 /четири/ луксозни мезонета, VIP зала с 46 /четиридесет и шест/ места на ресторант за здравословно хранене, инсталационно помещение, подпокривно пространство; с обща разгъната застроена площ 719,40 /седемстотин и деветнадесет цяло и четиридесет стотни/ кв. м.

Нот. Акт № 98, т. III, рег. № 2018, дело № 493 от 2006 год. по описа на нот. № 61 на НК с район на действие РС – гр. Разлог.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не е отпускало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица по смисъла на т.б.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба №2.

Никой от посочените в настоящия документ експерти или консултанти не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им да зависи от успеха на вторичното публично предлагане на облигациите, за което е изготвен този документ.

Никой от посочените в настоящия документ експерти или консултанти не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им да зависи от успеха на вторичното публично предлагане на облигациите, за което е изготвен този документ.

## 5. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 5.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Дружеството е регистрирано през м. Юли 2005 г. Одитирани финансови отчети изготвени съгласно МСС към 31.12.2005 г. са приложени и са неразделна част от настоящия документ.

Приложен е и неодитиран междинен финансов отчет към 30.07.2006 г.

След датата на издаване на последния междинен финансов отчет – 31.07.2006 г. до датата на изготвяне на настоящия документ основните промени във финансовото и търговското състояние на емитента са свързани с получените плащания от клиенти и изплатените на доставчици суми.

- Получени от клиенти през месец август 759 хил. евро
- Платени на доставчици през месец август 3 713 хил. евро.

На 27.09.2006 г. приключи третото увеличение на капитала на дружеството с 25 350 хил. лева, представляващи 25 350 хил. бр. акции с номинал 1 лев. След третото увеличение капиталът на дружеството е в размер на 50 700 хил. лева.

На 28.09.2006 г. с решение на СГС е вписано увеличението на капитала на дружеството.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ**

На 03.08.2006 г. Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (Емитента), на основание решение и овластяване от Общото събрание на акционерите на Дружеството и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, прие решение за издаване на първа по ред емисия обезпечени корпоративни облигации (Препис извлечение от Протокол с Решение на Общото събрание на акционерите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от 06.06.2006 г. и Протокол с Решение на Съвета на директорите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ от 03.08.2006 г.), при спазване на всички приложими законови и подзаконовни разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящия Проспект. Съгласно Решението след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т.3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде заявена за допускане за търговия на “Българска фондова борса – София” АД – “Неофициален пазар на облигации”.

### **6.1. ВИД И КЛАС НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ**

Предмет на вторичното публично предлагане са 4 000 (четири хиляди) обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД, лихвоносни, обезпечени облигации с падеж 60 месеца от датата на издаване и ISIN код BG2100030068. Емисията е с матуритет 60 месеца и плаващ купон в размер на 6-месечния Euribor + 4.00% (четири на сто) годишно, но не по-малко от 6,75% (шест цяло и седемдесет и пет). За 15.08.2006 г., датата на сключване на заема, стойността на 6-месечния Euribor е котиран на 11.08.2006 г. и е 3,405%. Стойността на 6-месечния Euribor за всяко следващо купонно плащане е към дата, на която е дължимо предходното плащане. Ако датата на предходното купонното плащане се пада неработен ден, за следващото купонно плащане важи котировката на 6-месечния Euribor за най-близкия предходен работен ден. Например: Датата на дължимото купонно плащане се пада в събота. Най-близкия предходен работен ден е петък. Индексът за петък е определен в сряда (T+2)

Датата на падежа на облигационния заем е 15 Август 2011 г.

### **6.2. ОБЩА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ (РАЗМЕР НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ)**

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер 4 000 000 (четири милиона) евро, разпределен в 4 000 (четири хиляди) броя облигации с единична номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка една.

### **6.3. СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Главница по облигационния заем ще бъде погасена на изцяло на датата на падежа на заема.

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
15.08.2006 г.	15.08.2011 г.	15.02.2007 г.	184	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.08.2007 г.	181	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.02.2008 г.	184	366	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.08.2008 г.	182	366	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.02.2009 г.	184	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.08.2009 г.	181	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.02.2010 г.	184	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.08.2010 г.	181	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.02.2011 г.	184	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	
		15.08.2011 г.	181	365	6-месечен Euribor + 4,00%, но не по-малко от 6,75%	4 000 000
Общо			1 826			4 000 000

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 6.5., плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. Плащанията по главницата на облигационния заем се дължат на датата на падежа на купонното плащане, следващо датата на решението на Съвета на директорите на емитента за предсрочно погасяване, освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай, че на датата, на която емитентът дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло, до датата на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

## 6.4. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

### 6.4.1. Вид и размер на обезпечението. Застраховане на емисията облигации

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството учредява в полза на Банката - довереник (ипотекарен кредитор) при спазване на установените в закона ред и форма следните обезпечения:

#### 6.4.1.1. Първа по ред ипотека върху следното право на строеж, собственост на ЕМИТЕНТА:

- Право на строеж за изграждане във ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, разположено в УПИ 089021 /урегулиран поземлен имот нула осем и девет хиляди и двадесет и едно/, кв. 89, местността „Св. Иван” по плана на гр. Банско, на хотел с обща разгъната застроена площ от 13 237.45 м<sup>2</sup> /тринадесет хиляди двеста тридесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/, при следното разпределение: **1./ ПЪРВО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 8.91 /осем цяло и деветдесет и една стотни/, състоящо се от: подземен паркинг с 30 /тридесет/ паркоместа, подземна улица, една самостоятелна рампа – входна и изходна; 8 /осем/ складови помещения, фойе на асансьорите, машинно помещение на

асансьорите, помещение на дизел агрегат и 2 /две/ стълбищни клетки; с обща разгъната застроена площ 1238,89 /хиляда двеста тридесет и осем цяло и осемдесет и девет стотни/ кв. м.; **2./ ВТОРО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 6.19/минус шест цяло деветнадесет стотни/ / - 6.02 /минус шест цяло и две стотни/, състоящо се от: подземен паркинг с 26 /двадесет и шест/ паркоместа с директен самостоятелен вход-изход; механа с бар-маркови вина с приблизително 110 /сто и десет/ места, с осигурен достъп от терена за посетители, с кухненски и обслужващи помещения, 6 /шест/ складови помещения, фойе на асансьорите, 2 /две/ машинни помещения, перално помещение; с обща разгъната застроена площ 2100,75 /две хиляди и сто цяло и седемдесет и пет стотни/ кв. м; **3./ ТРЕТО НИВО ПОД ТЕРЕНА**, на кота - 3.60 /минус три цяло шестдесет стотни/ / -2.62 /минус две цяло и шестдесет и две стотни/, състоящо се от конферентен блок с три зали – една зала със 100 /сто/ места и две зали с по 20 /двадесет/ места, с център за симултантен превод и гардероби с тоалетна; ресторант с приблизително 100 /сто/ места с тераса и гардероб; главен вход на хотела с фойе и рецепция с офис помещение, кът за изчакване, помещения на администрацията, парадна стълба за второ ниво, ски гардероб; приемна СПА, спортен център със зала фитнес и зала аеробика със съблекални; техническо помещение на басейна, помещение с инсталации басейн, резервоар, помещение с климатични инсталации, котелно помещение, 2 /две/ складови помещения; с обща разгъната застроена площ 2021,48 /две хиляди и двадесет и един цяло и четиридесет и осем/ кв. м.; **4./ ПЪРВО НИВО НА И НАД ТЕРЕНА**, на кота  $\pm 0.00$  /плюс минус нула цяло и нула стотни/ / + 0.68 /плюс нула цяло и шестдесет и осем стотни/, състоящо се от: басейн с бар, СПА център, медицински център, детска градина, интернет център; парадно стълбище, два бара, разположени около парадното стълбище: лоби бар и буда бар; хотелска част с 11 /единадесет/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон; с обща разгъната застроена площ 1876,61 /хиляда осемстотин седемдесет и шест цяло и шестдесет и една стотни/ кв. м.; **5./ ВТОРО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 3.30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ / + 3.53 /плюс три цяло и петдесет и три стотни/, състоящо се от: хотелска част с 28 /двадесет и осем/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1502,46 /хиляда петстотин и два цяло и четиридесет и шест стотни/ кв. м.; **6./ ТРЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 6.15 /плюс шест цяло и петнадесет стотни/ и + 6.38 /плюс шест цяло и тридесет и осем стотни/, състоящо се от: хотелска част с 28 /двадесет и осем/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета - асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1443,26 /хиляда четиристотин четиридесет и три цяло и двадесет и шест стотни/ кв. м.; **7./ ЧЕТВЪРТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на кота + 9.00 /плюс девет цяло и нула стотни/ / + 9.23 /плюс девет цяло и двадесет и три стотни/, състоящо се от: хотелска част с 26 /двадесет и шест/ стаи, всяка със самостоятелен санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип, с две фойета-асансьори, СПА кът, помещение за чистачки и помещение за камериерки; с обща разгъната застроена площ 1332,66 /хиляда триста тридесет и две цяло и шестдесет и шест стотни/ кв. м.; **8./ ПЕТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на коти +11.85 /плюс единадесет цяло и осемдесет и пет стотни/ и +12.08 /плюс дванадесет цяло и осем стотни/, състоящо се от: хотелска част с 5 /пет/ единични мансарди и първи нива на 4 /четири/



луксозни мезонета, със самостоятелни санитарен възел и балкон, решени на коридорен принцип; ресторант за здравословно хранене с тераса и прилежащи кухненски и други сервизни помещения, игрална зала с тераса, помещение за чистачки, медицински център; с обща разгъната застроена площ 1001,94 /хиляда и един цяло и деветдесет и четири стотни/ кв. м.; **9./ ШЕСТО НИВО НАД ТЕРЕНА**, на коти + 14.70 /плюс четиринадесет цяло и седемдесет стотни/ и + 14.90 /плюс четиринадесет цяло и деветдесет стотни/, състоящо се от: втори нива на 4 /четири/ луксозни мезонета, VIP зала с 46 /четиридесет и шест/ места на ресторант за здравословно хранене, инсталационно помещение, подпокривно пространство; с обща разгъната застроена площ 719,40 /седемстотин и деветнадесет цяло и четиридесет стотни/ кв. м.

6.4.1.2. Застраховка на емисията облигации, покриваща финансовия риск от неплащане от страна на емитента на всяко едно негово дължимо плащане по емисията облигации. Застраховката ще бъде сключена от банката-довереник със ЗПАД “Булстрад”, за пълния срок на емисията и ще покрива главницата, редовната лихва и лихва за забава до деня на изплащане на застрахователното обезщетение по сметка на банката-довереник.

Ипотеката се учредява в срок не по-късно от 7 (седем) работни дни, считано от деня на сключване на облигационния заем. Договорът за застраховка се сключва не по-късно от датата на сключване на облигационния заем. В същия срок се заплаща и първата вноска от застрахователната премия.

Емитентът е длъжен да застрахова изграждащия се хотел със застраховка “Строително монтажни рискове”, в срок до (не по-късно от) датата на регистрация на емисията облигации в Централен Депозитар АД, като представи оригинал на застрахователната полици и/или добавъка към нея на банката – довереник.

След въвеждане в експлоатация на хотела, в срок до 7 дни след получаване на удостоверение за право на ползване, емитентът го застрахова за рискове – пожар, природни бедствия, земетресение и други относими. В договора за застраховка изрично следва да бъде посочено, че банката - довереник е получател на застрахователните суми и застрахователната сума е не по-малка от 120% от размера на облигационната емисия. Застраховката се подновява ежегодно и остава валидно сключена до изпълнение на всички задължения на емитента към облигационерите по емисията облигации.

В случай, че изграждащия се въз основа на ипотекираното право на строеж хотел бъде изграден до фаза “Груб строеж” и бъдат представени описаните по-долу документи, емитентът има право да поиска от банката – довереник да бъде прекратен договорът за застраховка.

Договорът за застраховка може да бъде прекратен от банката – довереник само в случай че:

1. Изграждащия се въз основа на ипотекираното право на строеж хотел е изграден до фаза “Груб строеж”;
2. Емитентът представи удостоверение по чл. 181 от ЗУТ за завършен “Груб строеж” на хотела.
3. Емитентът представи актуалната пазарна оценка на правото на строеж и хотела в размер минимум 120% от номиналната стойност на издадените облигации.

Банката - довереник няма право да откаже искането на емитента за прекратяване на договора за застраховка, в случай, че са изпълнение описаните по-горе условия.

Дружеството се задължава за срока на действието му да не обременява с други тежести правото на строеж и в последствие построенят недвижим имот, предмет на обезпечението.

Към датата на учредяване на обезпечението (учредяване на ипотека и сключване на договора за застраховка), същото представлява **123,86%** от номиналната стойност на главницата на емисията облигации.

Дружеството се задължава към всеки един момент, за периода на емисията, да поддържа следното ниво на обезпечение:

- Преди изграждането на хотела на етап “Груб строеж” и представянето на съответните документи описани по-горе, сбора на обезпечението (стойността на ипотекираното право на строеж и покритието на застраховката), е не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации;
- След изграждането на хотела на етап “Груб строеж” и представянето на съответните документи описани по-горе, сбора на обезпечението (стойността на ипотекираното право на строеж и изградения въз основа не него хотел), е не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации;

Дружеството се задължава да уведомява незабавно банката за всяка оценка на ипотекирания имот и за всяка промяна във вида и/или стойността на имота, служещ за обезпечение по тази емисия облигации. При промяна в стойността на имота, служещ за обезпечение, която води до падане на нивото на обезпечение под нивата, определени в предходната алинея, Дружеството се задължава да уведоми незабавно банката и да замести в 30-дневен срок този имот с друг на същата или по-голяма стойност, ако той се окаже недостатъчен за покриване на задълженията на Дружеството към облигационерите или да допълни с друго имущество обезпечението до нивото, определено по-горе.

Дружеството се задължава при учредяване на обезпечението, както и най-малко веднъж годишно до погасяване на облигационния заем, да възлага на експерти с необходимата квалификация и опит извършването на оценка на ипотекираното имущество по пазарна цена. Довереникът на облигационерите може да възложи за сметка на емитента извършването на оценка на имуществото - предмет на обезпечението, и когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на неговата стойност.

Дружеството, към датата на подписване на настоящия документ, предоставя като приложение към него оценка на правото на строеж.

Ипотеката се учредява като първа по ред в полза на банката-довереник, а застрахователния договор се сключва между банката – довереник и застрахователя, за обезпечаване на:

- сума в размер на 4 000 000 (четири милиона) Евро, която представлява главницата по облигационния заем;
- всички лихвени плащания по емисията облигации;

- лихва за просрочие, съгласно т. 3.7.5. от настоящия документ;
- вземанията на банката-довереник за разноските по евентуално образувано изпълнение върху обезпечението при условията, предвидени в Договора за изпълнение функцията “Довереник на облигационерите”.

#### **6.4.2. Оценка на обезпечението към датата на сключване на заема**

Данните за оценителя и за извършената оценка на правото на строеж, включено в обезпечението, са както следва:

“Брайт Консулт” ООД, Булстат 831186265, Лиценз No5918 от 23 юли 1997 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели държавни и общински предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски дружества, издаден от Агенция за приватизация.

#### **Обобщени резултати от оценката:**

<b>I. Право на строеж</b>	
Оценка	<b>1 866 500</b>
Оценка в евро	<b>954 300</b>
Като % спрямо главницата	<b>23,86%</b>
<b>II. Извършени строителни работи до края Юли 2006</b>	
Ликвидационна стойност	<b>929 200 лв.</b>
Справедлива пазарна стойност	<b>1 044 000 лева</b> <b>533 800 евро</b>

#### **6.5. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНО ИЗПЛАЩАНЕ НА ЧАСТ ИЛИ НА ЦЕЛИЯ ЗАЕМ ПО ИНИЦИАТИВА НА ЕМИТЕНТА. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ЕМИТЕНТЪТ Е ДЛЪЖЕН ДА ИЗПЛАТИ ПРЕДСРОЧНО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ.**

##### Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част или на цялата главница по облигационния заем при посочените по-долу условия и ред:

Емитентът има право по решение на Света на директорите да погаси предсрочно част от главницата по облигационния заем.

Правото на Емитента за предсрочно погасяване на главницата по заема влиза в сила от 4-тото купонно плащане (включително). Емитентът има право да погасява предсрочно не по-малко от 400 000 евро на всяко предсрочно погасяване.

Емитентът се задължава да уведоми заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и “Българска фондова борса – София” АД за решението на Съвета на директорите за предсрочно погасяване на част или цялата главница, по реда за последващо разкриване на важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, определен в Наредба No.2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти. Уведомленията се изпращат до КФН и “Българска фондова борса – София” АД до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на

директорите за предсрочно погасяване на главницата, но не по-късно от 10 (десет) работни дни преди предстоящо плащане по главницата. Уведомленията съдържат информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем. Уведомленията следва да се публикуват в бюлетина на “Българска Фондова Борса – София” АД.

В случай, че настоящата емисия не се регистрира за търговия на регулиран пазар, по-специално на “Българска фондова борса – София” АД, “Неофициален пазар”, Емитентът се задължава да уведоми писмено всеки от облигационерите за решението на Съвета на директорите на дружеството за предсрочни плащания по главницата до края на работния ден следващ деня, в който е взето решението, но не по-късно от 10 (десет) работни дни преди предстоящо плащане по главницата.

Емитентът извършва предсрочното изплащане по главницата на облигационния заем на датата на купонното плащане, следващо Решението на Съвета на директорите на емитента за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в Решението. В случай, че датата за извършване на предплащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Предплащането по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички облигации.

При предсрочно изплащане на част или пълния размер на главницата по облигационния заем по описаните тук ред и условия, емитентът дължи на облигационерите допълнителна такса за предплащане в размер на 1% (едно на сто) от размера на предсрочно изплатената сума по главницата на облигационния заем. Таксата за предплащане се изчислява само върху размера на предсрочно изплатената главница (не и върху размера на лихвите) и се изплаща от емитента на облигационерите едновременно с изплащането на сумите по предплащането.

Емитентът уведомява “Централен Депозитар” АД, заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и “Българска фондова борса – София” АД за всяко извършено от него предсрочно изплащане по главницата на облигационния заем. Уведомлението се изпраща до КФН, “Централен Депозитар” АД и “Българска фондова борса – София” АД до края на работния ден следващ деня, в който емитентът е извършил предсрочното изплащане по главницата и съдържа: 1. размера на извършеното от емитента предплащане, 2. размера на дължимата от емитента на облигационерите такса за предсрочно изплащане на главницата.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на на притежателите на облигациите (Задължение “Обратно изкупуване”):

В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспект, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ за вторично публично предлагане, или

2) Съветът на директорите на Българска Фондова Борса – София АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ или,

3) След изтичане на 6 месеца от сключване на облигационния заем, емисията облигации не е качена за търговия на пода на “Българска Фондова Борса - София” АД,

Дружеството или упълномощен от него инвестиционен посредник се задължава в срок от 20 (двадесет) работни дни от получаване на съответния отказ или изтичане на посочения срок да уведоми писмено облигационерите за това.

До 17.00 часа на 5 (петия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на емитента. Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата емисионна стойност на главницата съобразно номиналната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

Задължението за обратно изкупуване на облигациите от страна на емитента е валидно единствено и само при наличие на едно от условията 1), 2) или 3) дефинирани в този раздел.

Съветът на директорите на емитента, също така, има правото и може да взема решение облигации от тази емисия да бъдат купувани от дружеството на вторичен пазар по текущи пазарни цени.

#### 6.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ С ЦЕЛ ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

След потвърждаване на проспекта на вторично публично предлагане от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл.30, ал. 1, т.3 от ЗКФН воден от КФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Неофициален пазар на облигации на БФБ-София АД.

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ - София, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

Няма определен план за разпределение на ценните книжа от настоящата емисия. Те се предлагат на всички заинтересовани лица (физически и/или юридически лица) без ограничения, като търговията с тях на Неофициалния пазар на облигации на БФБ-София АД се извършва съгласно Правилника на БФБ-София АД.

Всички притежатели на облигации от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите, водена от Централен депозитар АД към датата на приемане на емисията за търговия на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ-София АД, могат да предложат ценните книжа от емисията за продажба.

Разходи на емитента при вторичното публично предлагане:

ТАКСА	Годишна	За срока на публичното
-------	---------	------------------------

		предлагане (5 г.)
За издаване на потвърждение на проспекта за вторично публично предлагане на ценни книжа от КФН:	Еднократна	5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	200 лв.	1 000 лв.
Годишна такса за първоначална регистрация и поддържане на регистрация на Неофициален пазар на БФБ-София АД	120 лв.	600 лв.

Дружеството не дължи възнаграждение на ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД във връзка с изготвянето на проспекта на дружеството за вторично публично предлагане на облигациите от настоящата емисия.

Не са предвидени други разходи за емитента при вторичното публично предлагане.

## 7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни за акционерния капитал на Дружеството са актуални към датата на настоящия документ.

Размер на акционерния (основния) капитал .....	25 350 000 лв.
Номинална стойност на акция .....	1 лв.
Записани и изцяло изплатени акции .....	25 350 000 броя

На 22.07.2006 г. Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ реши да увеличи капитала на дружеството до 50 700 000 лева. Издават се нови 25 350 000 бр. акции с номинал и емисионна стойност 1 лев. Новата емисия ще бъде успешна, ако бъдат записани най-малко 10 000 000 лева от новия капитал. Броят на издадените права е 25 350 000 бр., като срещу всяко право ще може да бъде записана една акция. В момента тече процедурата по набиране на новия капитал.

### 7.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА И УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 15.07.2005 г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговия капитал и е избран Съвет на директорите.

Дружеството издава обикновени, налични, поименни, неделими акции. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. По решение на ОСА Дружеството може да издава привилегирвани поименни акции с изключение на привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас.

Органи на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите (едностепенна система на управление). Решението на Общото събрание се приема с обикновено мнозинство от гласовете на представените на заседанието акции, освен ако в закона или устава е предвидено друго. За решения за изменения и допълнения на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на дружеството се изисква мнозинство от 3/4 от гласовете на представените на заседанието акции.

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството се прекратява:

- По решение на общото събрание на акционерите на основание, предвидено в устава на дружеството;
- При обявяването му в несъстоятелност;
- При отнемане на разрешението му за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор;
- Други предвидени в закона случаи.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор.

## **ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЗАКОНИЯТ ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ЕМИТЕНТА**

Долуподписаният, в качеството си на Изпълнителен директор, представляващ “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, с подписа си положен на 01.09.2006 г., декларирам, че Резюмето, част от Проспекта за корпоративни облигации на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, не съдържа неверни, заблуждаващи или непълни данни и отговаря на изискванията на закона.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

.....  
Маню Моравенов  
Изпълнителен директор



**ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА ЗА ВТОРИЧНО  
ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА КОРПОРАТИВНИ ОБЕЗПЕЧЕНИ  
ОБЛИГАЦИИ НА ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

Изброените по долу лица с полагане на подписите си на 01.09.2006 г. на декларират, че:

(1) при изготвянето на Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото им е известно, информацията в Резюмето не е невярна, подвеждаща или непълна, и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Емитента.

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД

.....

Стоян Тошев  
Изпълнителен директор

.....

Здравко Иванов  
Финансов анализатор

.....

Ралица Пеева  
Експерт „Корпоративни финанси”